

## 1. Introduction

Le *Comité logement Centre-Sud* intervient dans le Centre-Sud de Montréal depuis maintenant 30 ans. Ses deux volets principaux d'activité sont l'information et le soutien aux locataires en matière de droit du logement, ainsi que la promotion et le développement du logement social comme principale alternative au marché privé de l'habitation pour les personnes à faible et modeste revenus. Au cours des dix dernières années, en concertation avec plusieurs partenaires, le Comité logement a ainsi contribué au développement de près de 550 logements communautaires dans le Centre-Sud de Montréal.

Le territoire traditionnel d'intervention du Comité logement est compris entre les rues Bleury, à l'ouest, L'Espérance, à l'est, la rue Sherbrooke, au nord, et le fleuve, au sud<sup>1</sup>.

Le Comité logement Centre-Sud est un membre actif du Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) ainsi que du Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ). Il est aussi membre de la table de concertation de quartier Habiter Ville-Marie (auparavant un comité de travail d'Alerte Centre-Sud, transformée depuis en CDC). Le Comité logement est également membre de la Coalition pour le CHUM au Centre-Ville.

De nombreuses données utilisées à l'intérieur de ce mémoire proviennent d'une étude, en cours de rédaction, sur les besoins de logement et le développement immobilier dans l'arrondissement de Ville-Marie. Cette étude est le fruit du travail d'étudiants du Département d'études urbaines et touristiques de l'UQAM et est produite pour le compte du Comité logement, grâce au soutien du Service aux collectivités de l'UQAM. Nous tenons donc à remercier les étudiants en charge de la production de cette étude, Mme Marie-Claude Cantin et M. Jalloul Salah, de même que la professeur du

---

<sup>1</sup> Une section du Vieux Montréal est donc comprise dans ce territoire.

département en charge de leur supervision, Mme Winnie Frohn, ainsi que Mme Carmen Fontaine, du service aux collectivités de l'UQAM.

## **2. Le Centre-Sud, quartier d'accueil du CHUM**

### ***2.1 Les besoins en logement dans le quartier***

La population du Centre-Sud compte, selon les dernières statistiques disponibles, 43 365 résidants, répartis à l'intérieur de 24 500 ménages. 54% des ménages sont des ménages d'une seule personne, ce qui en fait le territoire du Québec avec le plus haut taux de ménages composés de personnes seules<sup>2</sup>.

Le revenu moyen des ménages y est de 35 287 \$, comparativement à 49 452 \$ pour les ménages montréalais. Le revenu moyen d'emploi se situe à 27 457 \$. 48% des ménages du quartier se situent sous le seuil de faible revenu établi par Statistique Canada<sup>3</sup>.

Le taux de locataires y est de 83%, comparativement à 64 % pour l'ensemble de la Ville de Montréal. Or, 40% des locataires du quartier accordent plus de 30% de leur revenu brut à se loger. Il est important de noter ici que ces données ont été recueillies avant la pénurie de logement, apparue au grand jour en 2001. On peut donc considérer, sans crainte de se tromper, que cette proportion s'est accrue considérablement depuis cette date, suite à la pression à la hausse qu'ont subi les loyers au Québec, au cours des 5

---

<sup>2</sup> La plupart des données de cette section proviennent du portrait de quartier établi par le CLSC des Faubourgs, sur la base des données recueillies par Statistique Canada lors du recensement de 2001.

<sup>3</sup> Afin de raffiner l'analyse, Mme Cantin et M. Salah, de l'UQAM, ont établi un profil socio-démographique de la population résidant dans les 4 secteurs de recensement qui jouxtent le CHUM, toujours à partir des données du recensement de 2001. Cette étude se retrouve en annexe 1 de notre mémoire.

dernières années. En effet, les loyers ont bondi, au Québec, en fonction des catégories de logement, de 15 à 26% en cinq ans.

Le Centre-Sud constitue de plus le territoire d'occupation d'un bon nombre des 15 à 20 000 sans abri qui hantent les rues de Montréal. Les principaux refuges pour sans-abri y sont d'ailleurs installés, de même que de nombreuses maisons de chambres privées, qui constituent une des rares portes de sortie, quand ce n'est le dernier rempart avant de se retrouver à la rue, pour la population itinérante ou à risque de le devenir<sup>4</sup>.

Le Centre-Sud est enfin un quartier qui a été passablement amoché par plusieurs interventions publiques, au cours des 50 dernières années, et pour les habitants duquel on a eu que très peu de considération tout au long de ces années. Rappelons, pour mémoire, l'ouverture de la tranchée de l'autoroute Ville-Marie, l'élargissement du boulevard Dorchester ou encore l'implantation de la Cité des ondes.

Il s'agit donc d'un quartier pauvre, où les besoins en matière de logement et d'intervention sociale sont importants. Les statistiques sur la population le démontrent amplement. Les listes d'attente de logements sociaux en font foi également. Selon les dernières données disponibles, le nombre de ménages requérants de HLM, résidant dans le Centre-Sud, sur la liste de requérants de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM), se situe autour de 1 200. La liste de requérants de logements communautaires du Comité logement Centre-Sud compte, elle-aussi, près de 1200 ménages inscrits<sup>5</sup>.

## ***2.2 Le développement immobilier dans l'arrondissement***

---

<sup>4</sup> Nous constatons cependant, dans le secteur, une disparition accélérée de ce type de résidences depuis quelques années, de même que, de façon générale, des logements à bas prix.

<sup>5</sup> Une mise à jour de notre liste est présentement en cours.

L'arrondissement de Ville-Marie a connu un boom immobilier considérable au cours des cinq dernières années, et plus particulièrement au cours des trois dernières années. C'est sans doute ce qui explique que, entre 2004 et 2005, le taux de vacance des logements dans le centre-ville de Montréal est passé de 1% à 3,5% alors que pour l'ensemble de l'île, l'évolution a été beaucoup plus modérée, de 1,7% à 2,1%. Cette hausse du taux de vacance indique-t-elle que la situation du logement s'est améliorée ou est en train de s'améliorer pour les ménages les plus démunis du quartier, qui représente une forte proportion de la population? Rien n'est moins sûr, malheureusement.

Au cours des trois dernières années, l'arrondissement de Ville-Marie est l'arrondissement qui a connu le plus grand nombre de mises en chantier résidentielles. Seulement pour les années 2004-2005, le nombre de mises en chantier s'est élevé à 3 304 unités.

Depuis 2002, ce sont 7 205 nouveaux logements qui ont été créés dans l'arrondissement, dont 664 logements sociaux pour les familles à faible et modeste revenu, soit 9,2 % du total. Considérant que les projets de logements locatifs privés ont été à peu près inexistantes au cours de cette période, on peut en conclure que les 6 541 autres logements ont été, en très grande partie, des condominiums, inaccessibles à la grande majorité de la population du quartier<sup>6</sup>. La surproduction de condos de luxe explique sans doute l'augmentation importante du taux de vacance dans l'arrondissement. Quant au taux de vacance des logements bon marché, il n'est malheureusement pas disponible à l'échelle de l'arrondissement. On peut cependant penser qu'il se situe près du zéro.

Enfin, si on considère avec plus d'attention les 664 logements sociaux réalisés au cours de cette période, on constate que 318 de ces logements l'ont été dans le cadre de projets

---

<sup>6</sup> Au cours des 6 premiers mois de 2006, la zone dont fait partie l'Ouest du centre-ville de Montréal a enregistré 533 ventes d'unités de condominiums, dont le prix moyen de revente a été de 334 029 \$. La zone dont fait partie l'Est du centre-ville de Montréal a enregistré pour sa part, au cours de la même période, 784 ventes d'unités, dont le prix moyen de revente s'est établi à 242 525 \$. Il n'est donc pas permis à tout le monde d'accéder à la propriété dans l'arrondissement de Ville-Marie.

visant à répondre aux besoins des « personnes à risque d'itinérance », besoins de nature « régionale », mais qui se retrouvent concentrés dans le secteur. Seulement 346 logements sociaux, soit 5% du total, ont donc été construits pour répondre aux besoins « locaux » de la population du quartier au cours de cette période<sup>7</sup>. On mesure mieux ainsi le déficit de logements sociaux réalisés dans le secteur depuis 5 ans, en regard du développement immobilier dans son ensemble.

La faible part du logement social dans le développement immobilier au cours des 5 dernières années s'explique selon nous par plusieurs facteurs, dont deux principaux ; la difficulté de réaliser des projets de logements sociaux dans le centre-ville de Montréal en vertu des normes des programmes (normes qui ne sont pas adaptées aux réalités des centres-villes, tels que le prix des terrains) et une absence de volonté politique réelle des édiles municipaux à soutenir ce type de développement pour les citoyens du quartier.

Le développement immobilier résidentiel auquel on a assisté au cours des dernières années, dans un contexte de hausse généralisée des coûts de construction, de même que la spéculation immobilière galopante qui s'est emparée du marché de l'habitation, ont eu un impact important sur le rôle d'évaluation foncière à Montréal ainsi que, dans une moindre mesure, dans l'arrondissement de Ville-Marie. Outre les projets de développement immobilier à caractère résidentiel, dont on vient de faire part, plusieurs grands projets immobiliers de nature institutionnelle ont été construits ou sont en voie de construction dans le Centre-Sud depuis quelques années : en particulier, la Grande Bibliothèque du Québec et les projets d'expansion de l'UQAM (Pavillon des sciences et des technologies, Îlot Voyageur). La réalisation de ces projets, qui représentent des investissements de plusieurs centaines de millions de dollars, ont bien sûr un impact sur les valeurs foncières dans le quartier. Les valeurs foncières ont augmenté en moyenne, entre 2004 et 2007, de 42 % à Montréal dans son ensemble, et de 28,3% dans Ville-Marie.

---

<sup>7</sup> Il faut de plus souligner que de ces 346 logements, produits à des fins « locales », 221 l'ont été sur le site de Faubourg-Québec et sont le fruit d'une entente conclue en 1993... entre la Ville de Montréal et les organismes communautaires du quartier.

Ces hausses importantes de valeurs foncières se répercuteront sur le coût des loyers, qui n'ont donc pas fini de grimper au cours des prochaines années.

### **2.3 La Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal et les perspectives de développement qui y sont associées**

La Ville de Montréal a adopté en 2005 une « Stratégie d'inclusion de logements abordables » qui vise principalement deux cibles :

- que 15% des nouvelles unités d'habitation construites sur le territoire de Montréal soient des logements sociaux et communautaires;
- qu'une autre proportion de 15% des nouvelles habitations soient constituée de logements abordables d'initiative privée.

On a pu voir dans la section précédente qu'au cours des dernières années, ces cibles n'ont pas été atteintes au niveau de l'arrondissement de Ville-Marie, en ce qui a trait au logement social. Pour ce qui est du logement abordable d'initiative privée, nous ne disposons pas des données nécessaires et ne sommes d'ailleurs pas sûrs que la Ville elle-même soit en mesure d'en quantifier la réalisation, compte tenu du flou artistique qui entoure cette appellation. Il semble évident cependant que la cible, là encore, soit ratée. Par ailleurs, l'abordabilité de ces logements est toute relative.

Peut-on espérer que la nouvelle Stratégie d'inclusion de la Ville vienne changer la donne et permettre d'augmenter le développement de logements sociaux dans le centre-ville? Malheureusement, nous ne pensons pas que ce soit le cas.

En effet, si l'on considère les principaux éléments de la stratégie mise au point par la Ville, essentiellement de nature incitative, les perspectives de développement de logement social dans l'arrondissement apparaissent plutôt minces.

Rappelons que les principaux éléments de la Stratégie d'inclusion sont les suivants :

1. Optimiser les programmes de subvention en habitation
2. Mettre à contribution les terrains municipaux
3. Susciter l'adhésion des grands propriétaires fonciers publics
4. Exploiter le plein potentiel des outils de réglementation et de planification
5. Adapter la prestation de service de la Ville
6. Poursuivre les activités de recherche, de développement et de communication
7. Assurer le monitoring de la stratégie

On voit bien, à la lecture de ces éléments, que le principal levier d'action concret dont dispose la Ville afin de permettre le développement de logement social sur son territoire est celui de la mise à contribution des terrains municipaux.

Or, les terrains municipaux dans l'arrondissement sont, à toutes fins pratiques, inexistant. Et le peu d'immeubles que la Ville possède ne semblent pas être destinés en priorité à cette fin. Au cours de la dernière année, la Ville de Montréal a ainsi cédé deux immeubles municipaux d'importance dans le quartier, soit le Marché St-Jacques et la Gare Viger, sans prendre aucune mesure pour qu'y soit inclus du logement social, dans l'éventualité où ces projets en viendraient à inclure du logement. Les perspectives de développement du logement social sur le territoire apparaissent donc assez réduites.

La Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal énonce par ailleurs que « les arrondissements montréalais sont appelés à établir, pour leur territoire, des objectifs en matière de logements abordables. Ces objectifs devront tenir compte à la fois des objectifs globaux fixés pour l'ensemble de la Ville de Montréal et des besoins et potentiels d'intervention sur chacun de leurs territoires. » À notre connaissance, l'Arrondissement de Ville-Marie n'a pas encore établi d'objectif en cette matière. Il

commence à devenir urgent qu'il le fasse et qu'il prenne des moyens concrets pour faire atterrir des projets de logements sociaux dans l'arrondissement.

## **2.4 Autres perspectives de développement**

Le développement immobilier dans le Centre-Sud n'est pas terminé. Outre les projets d'expansion de l'UQAM en voie de réalisation, plusieurs méga-projets de développement ont ainsi été annoncés dans le quartier : le Quartier des spectacles, le réaménagement du site des Habitations Jeanne-Mance, le réaménagement du site de Radio-Canada, le développement du site de l'Hôtel Viger sont tous des projets d'envergure dont les impacts conjugués sur le quartier n'ont pas été évalués.

Les projets de construction du CHUM et de déploiement du Quartier de la santé, qui représentent ensemble un investissement de près de trois milliards de dollars, s'inscrit dans ce contexte. Leur impact sur le quartier environnant et sur les conditions de logement des résidants n'ont pas non plus été évalués.

L'arrivée dans le Centre-Sud de ce méga-projet ne manquera pourtant pas de contribuer à augmenter encore la spéculation immobilière et à exercer une pression importante sur le niveau des loyers du quartier qui, comme nous l'avons déjà vu, ont beaucoup augmenté au cours des dernières années. Le processus de gentrification ou de « nettoyage économique » du quartier, déjà bien enclenché, sera donc inévitablement accéléré par l'arrivée de ce projet<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup> Un éminent chercheur du Département d'urbanisme de l'Université de Montréal, M. Daniel Gill, faisait ainsi remarquer, lors d'un récent colloque, que le traditionnel T renversé de la pauvreté, à Montréal (dont le Centre-Sud fait partie), est en train de faire place au T renversé du savoir. On peut penser que l'implantation du CHUM et du Quartier de la santé, avec le développement des universités, se situent au cœur de cette transformation.



Par ailleurs, l'arrivée du projet et la spéculation immobilière qu'il entraînera contribueront aussi à exercer une pression sur les prix des terrains potentiellement développables à des fins de logement social, réduisant d'autant notre capacité collective à mettre en œuvre les moyens nécessaires pour freiner cette gentrification.

En fait, l'analyse détaillée des rôles d'évaluation foncière de soixante immeubles en périphérie du CHUM a été effectuée dans le cadre du projet de recherche que nous effectuons avec le Service aux collectivités de l'UQAM : les résultats sont éloquentes, en particulier en ce qui a trait à l'évolution de la valeur des terrains. Entre 2004 et 2007, on constate que la valeur foncière des terrains dans le secteur étudié a connu une augmentation de 111,8%, en moyenne, alors qu'au niveau de la Ville de Montréal dans son ensemble, l'augmentation de la valeur foncière des terrains, pour la même période, a été de 21%. Les impacts du projet sur l'environnement immédiat est donc significatif et on peut craindre qu'il en ait un dans l'ensemble du quartier.

Des mesures visant à réduire ses impacts négatifs sur la population du quartier et sa capacité à y demeurer doivent donc être envisagées de façon urgente.

Des mesures doivent aussi être prises afin de permettre à au moins une partie des 10 000 futurs employés du CHUM (qui ne feront pas tous des salaires de médecin) de se loger dans le quartier.

### **3. Recommandations du Comité logement Centre-Sud**

Le Comité logement suggère donc à l'Office de consultation publique de Montréal de faire les recommandations suivantes à l'Arrondissement de Vile-Marie, à la Ville de Montréal, à la CMM et au CHUM afin de rendre acceptable l'implantation du CHUM et du Quartier de la Santé dans le Centre-Sud de Montréal, et faire ainsi en sorte que

l'implantation de ce méga-projet ne contribue pas à l'augmentation des inégalités sociales, en général, et plus particulièrement en matière de santé, dans le quartier :

**Recommandation 1 : Que l'Arrondissement de Ville-Marie établisse sans tarder des objectifs en matière de développement de logements sociaux et abordables et produise un plan de développement à cet effet.**

**Recommandation 2 : Que la Ville de Montréal procède à l'acquisition stratégique de terrains dans le quartier afin d'assurer le développement de logement social et communautaire.**

**Recommandation 3 : Que la Ville de Montréal et l'Arrondissement de Ville-Marie s'assurent que les projets de développement résidentiel projetés sur le site de Radio-Canada et de la Gare Viger (ce dernier étant d'ailleurs inclus dans le Quartier de la Santé), de même que tous les projets résidentiels d'envergure dans l'arrondissement, incluent un minimum de 30 % de logements sociaux et communautaires.**

**Recommandation 4 : Que l'arrondissement de Ville-Marie, la Ville de Montréal et la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) fassent les représentations nécessaires auprès du gouvernement québécois afin d'obtenir les amendements requis à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme afin que toutes les villes puissent se doter de règlements de zonage d'inclusion obligeant tous les nouveaux projets résidentiels privés d'une certaine envergure à comprendre une part significative de logements sociaux et communautaires.**

**Recommandation 5 : Que la Ville de Montréal et l'Arrondissement de Ville-Marie favorisent les activités d'achat-rénovation de bâtiments existants afin de permettre à des OSBL ou des coopératives d'habitation du quartier d'acheter ou de rénover certains immeubles résidentiels du quartier.**

**Recommandation 6 : Que le CHUM affecte en priorité les immeubles dont il aura à se départir, notamment sur le site de l'Hôpital Notre-Dame (reconversion de pavillons**

**ou de terrains de stationnement), au développement de logement social et communautaire.**

**COMPLÉMENTS ET CORRECTION**  
**au mémoire du Comité logement Centre-Sud**  
**sur l'implantation du CHUM au centre-ville de Montréal**

Nous désirons apporter une correction et quelques compléments à notre mémoire concernant l'implantation du CHUM au Centre-Ville.

**CORRECTION**

Dans la section 2.1 de notre mémoire, sur les besoins en logement dans le quartier, nous indiquions que « le nombre de ménages requérants de HLM, résidant dans le Centre-Sud, sur la liste de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM), se situe autour de 1 200. » Ce nombre nous avait été transmis oralement par un employé de l'OMHM. Or, nous venons d'obtenir une information plus précise, de la part d'un autre employé de l'OMHM, du nombre de ménages requérants de HLM, qui révisé à la baisse la première estimation. La liste de L'OMHM compterait, en date du 14 décembre 2006, 589 ménages requérants résidant dans le Centre-Sud.

## COMPLÉMENTS

Nous désirons de plus ajouter deux sections à notre mémoire. La prochaine section, intitulée « Les terrains vacants et terrains de stationnement de surface », viendrait s'insérer à l'intérieur de la section de notre mémoire : « 2.4 Autres perspectives de développement ».

La seconde section, intitulée « Le parc de logements locatifs existant », vient s'insérer à la suite de la section « 2.2 Le développement immobilier dans l'arrondissement ».

### **Les terrains vacants et terrains de stationnement de surface**

L'arrondissement de Ville-Marie compte un nombre important de terrains vacants et terrains de stationnement de surface hors-rue. Ainsi, le Plan d'urbanisme de Montréal établit que : « Plus de 200 terrains non bâtis ponctuent le territoire du Centre et couvrent une soixantaine d'hectares, ce qui équivaut à deux fois l'étendue du parc Lafontaine. Par surcroît, de nombreux terrains de stationnement hors-rue, dans l'arrondissement, fonctionnent dans l'illégalité. (...) La grande majorité de ces terrains sont exploités comme stationnements de surface. Cet usage déprécie de plusieurs façons l'environnement du Centre et sa rentabilité compromet les perspectives de consolidation du tissu urbain. » (p. 89)

Le Plan d'urbanisme envisage différentes actions visant à favoriser le développement de ces terrains. Parmi celles-ci, l'action 2.1 du Plan d'urbanisme entend « stimuler la construction de logements sur les terrains vacants propices à la construction résidentielle. » (p. 29)

L'action 3.5, quant à elle, vise à : « Favoriser la mise en valeur du territoire ainsi que l'utilisation du transport collectif et du vélo en agissant sur l'offre de stationnement ». Plus particulièrement, le plan fait référence à sa Politique de stationnement qui vise à :

« éliminer, graduellement, les stationnements extérieurs hors-rue payants. À cette fin, les moyens suivants sont préconisés :

- ne plus octroyer de nouveaux permis pour des stationnements extérieurs hors rue
- éliminer les stationnements illégaux
- accroître la surtaxe des stationnements extérieurs hors rue payants. » (p. 59-60)

Dans cette perspective, l'Arrondissement de Ville-Marie a notamment entrepris en 2004 un inventaire des terrains de stationnement illégaux dans l'arrondissement et entrepris une série de poursuites contre leurs propriétaires. Malheureusement, l'Arrondissement de Ville-Marie a décidé de suspendre, au cours de la dernière année, les procédures légales entreprises contre 28 stationnements illégaux (Voir chronique de Michèle Ouimet, La Presse, 13 septembre 2006). Le directeur des affaires publiques de l'arrondissement justifiait ce revirement de la manière suivante : « Poursuivre coûte cher et ne donne rien. »

Ce qui est certain, par ailleurs, c'est que le fait de ne pas poursuivre les propriétaires délinquants ne favorise pas l'élimination de ces stationnements ni la construction de logements, et plus particulièrement de logements sociaux.

## **Le parc de logements locatifs existant**

L'arrondissement de Ville-Marie comptait, en 2001, 41 580 logements, dont 34 510 logements locatifs, soit un taux de logements locatifs de 83%. Il s'agit d'un taux très important de logements locatifs, qui s'explique notamment par le prix relativement élevé des propriétés et par les revenus relativement faibles des résidents du secteur.

On constate cependant que le développement immobilier dans l'arrondissement, au cours des 5 dernières années, est en train de transformer de façon importante le portrait du logement dans le secteur, puisque nous estimons que la quasi-totalité des logements construits en sus des unités de logement social (soit plus de 90 % des logements construits au cours de cette période) l'ont été sous forme de co-propriétés divisées (condominiums). Cette tendance lourde du développement immobilier résidentiel actuel dans l'arrondissement ne répond cependant pas aux besoins en logement, et plus particulièrement à la capacité de payer, d'une partie importante de la population résidente.

Il est donc important, dans ce contexte, de préserver le parc de logements locatifs existant.

Or, on constate, depuis quelques années, une érosion du parc locatif existant, suite à l'autorisation par les pouvoirs municipaux de transformations de logements locatifs en « bed and breakfasts » (particulièrement dans le Village), de transformations de logements locatifs en condominiums, de même que de démolitions de logements locatifs.

Uniquement dans le secteur du Village, on estime, à vue de nez, qu'approximativement 200 logements locatifs ont été transformés en « bed and breakfasts » au cours des 5 dernières années (Nous ne disposons pas des données requises pour documenter adéquatement le phénomène : il s'agit d'une évaluation sommaire effectuée par une résidente du quartier). Nous ne connaissons pas non plus l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires qui encadrent ces transformations. Il s'agit de transformations qui nécessitent un changement d'affectation (qui doit être conforme au zonage municipal, dont on doit par ailleurs s'assurer du respect), de même que l'émission d'un permis par le Ministère du tourisme. La Régie du logement a juridiction sur ces transformations lorsqu'elles impliquent l'éviction d'un locataire et que celui-ci s'y oppose.

En ce qui concerne la transformation de logements locatifs en condominiums, il existe présentement un moratoire sur la conversion en condominium, qui l'interdit à Montréal, sauf dérogation. La compétence à ce niveau est partagée entre les municipalités et la Régie du logement. La Régie devra s'assurer du respect des droits des locataires, mais il appartient exclusivement à la municipalité (ou à l'arrondissement) de juger de l'opportunité de la dérogation à l'égard de la protection du parc de logements locatifs.

Au niveau des conversions en condominiums, l'Arrondissement de Ville-Marie a autorisé, depuis 2002, la conversion d'une cinquantaine de logements locatifs en condominiums.

Par ailleurs, nous ne disposons pas de données sur la démolition de logements locatifs, mais savons néanmoins que l'Arrondissement a autorisé la démolition de plusieurs logements locatifs, au cours de l'année 2006, sans prendre par ailleurs de mesures pour que ceux-ci soient remplacés à l'intérieur des projets de remplacement. Pourtant, en vertu des dispositions législatives

concernant la démolition d'immeubles (Loi sur l'aménagement et l'urbanisme), les Comités d'étude des demandes de démolition, au niveau des arrondissements, peuvent « imposer toute condition relative à la démolition de l'immeuble ou à la réutilisation du sol dégagé. »

### **RECOMMANDATIONS ADDITIONNELLES (en lien avec ces considérations)**

La première de ces recommandations peut venir s'insérer à la suite de notre Recommandation 2, tandis que la seconde et la troisième s'insèrent à la fin de nos recommandations.

**Recommandation 2.1 : Que la Ville de Montréal et l'Arrondissement de Ville-Marie acquièrent certains des stationnements de surface hors-rue situés dans le Centre-Sud, et notamment certains des stationnements illégaux que l'Arrondissement a déjà identifiés, afin d'assurer le développement de logement social et communautaire dans le quartier.**

**Recommandation 7 : Compte tenu du rôle essentiel du parc de logements locatifs et de la transformation radicale de la situation du logement qui est en train de s'opérer dans l'arrondissement, que le Ministère des affaires municipales, la Ville de Montréal et l'Arrondissement de Ville-Marie accordent une attention particulière à la préservation du parc locatif de l'arrondissement, et ce :**

- **en portant une attention particulière sur la transformation de logements locatifs en « bed and breakfasts ».**

**Recommandation 8 : Que la Ville de Montréal et l'Arrondissement de Ville-Marie accordent une attention particulière à la préservation du parc locatif de l'arrondissement, et ce :**

- **en resserrant la réglementation permettant de déroger à l'interdiction de convertir en condos;**
- **en n'autorisant pas de démolition de logements locatifs, dans le cadre de projets de démolition ou de projets particuliers d'urbanisme, sans minimalement s'assurer de leur remplacement à l'intérieur des projets de remplacement.**

Par ailleurs, suite à la présentation de notre mémoire devant l'OCPM, la présidente de la Commission nous a demandé si nous avons évalué le nombre de logements sociaux requis dans le quartier afin de répondre aux besoins des résidents du secteur. Nous n'avons pas établi de chiffre à cet égard.

Néanmoins, si on analyse les statistiques du quartier, on constate que le Centre-Sud compte 24 500 ménages, dont 83% sont locataires, soit 20 335 ménages. Or, 40% des ménages locataires du quartier consacrent plus de 30% de leur revenu brut à se loger. On peut donc en déduire que plus de 8 000 ménages locataires rencontraient, en 2001, une difficulté financière à se loger dans le quartier.

De : "Comité logement Centre-Sud (cooptel)" <centsud@cooptel.qc.ca>  
2006-12-19 14:17

A : "estellebeaudry@ville.montreal.qc.ca" <estellebeaudry@ville.montreal.qc.ca>

Objet : Correction de dernière minute

Dans notre mémoire en page 5, à la fin de la section 2.2, j'avais indiqué que "les valeurs foncières ont augmenté en moyenne, entre 2004 et 2007, de 42%, à Montréal dans son ensemble..." En fait, les valeurs foncières ont augmenté de 38,6% pour cette période, à Montréal. Le pourcentage que j'avais indiqué pour Ville-Marie reste, quant à lui, le même.

Éric Michaud  
Comité logement Centre-Sud